PERFEKTES ZUHAUSE IM HERZEN VON TRAISMAUER!
Stilvoll renovierte 3-Zimmer-Wohnung!



Objektnummer: 1757/216

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3133 Traismauer
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,05 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,74
Kaufpreis:	99.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.336,93 €
Betriebskosten:	220,27 €
USt.:	22,03 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Yvonne Setik

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch

T +436642112461

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.

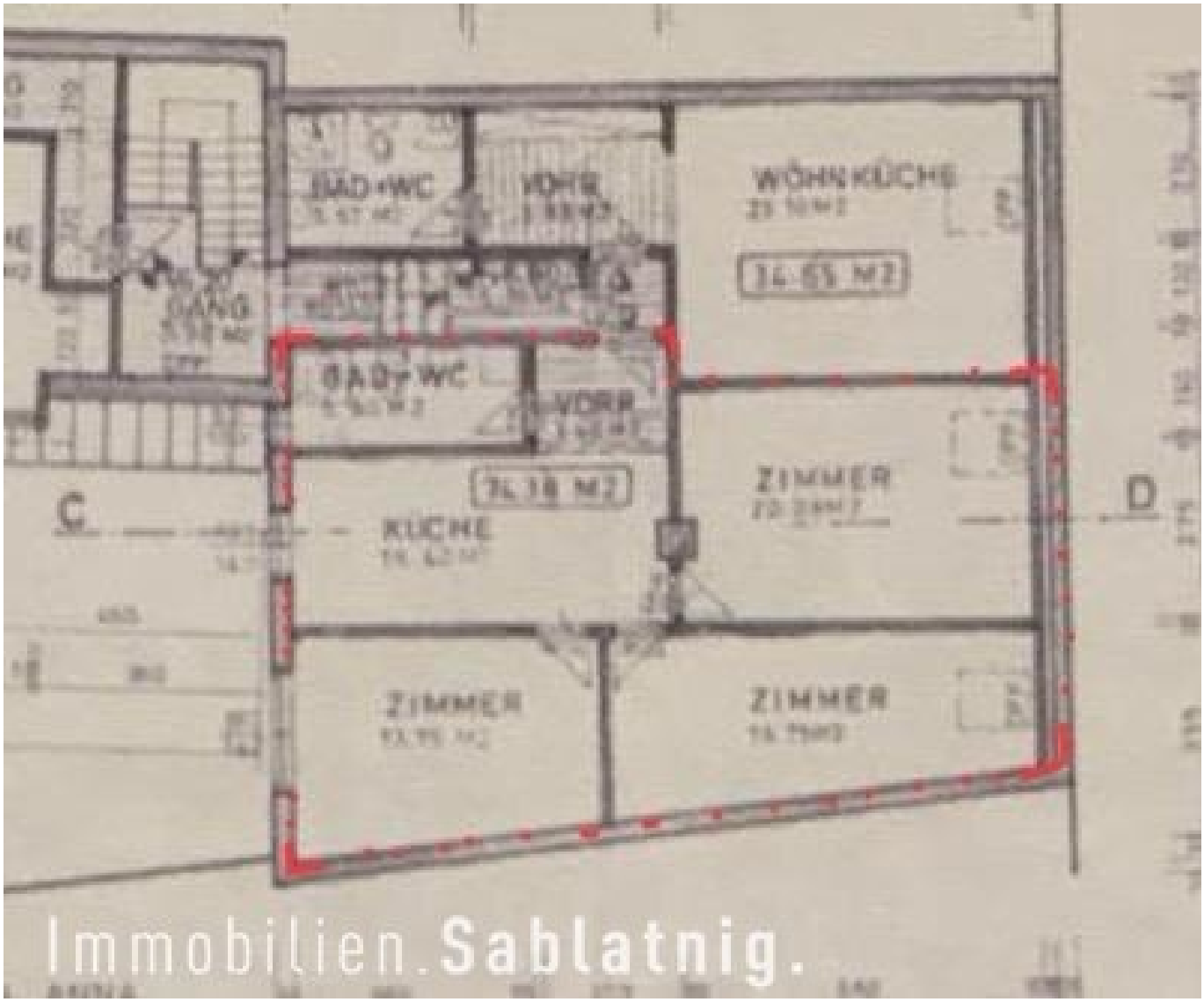



Immobilien.Sablatnig.






TARANTULA
Möbel
P 970 BX
Immobilien Sablatnig.


BAD+WC
VORR.
WOHNKÜCHE
34.65 M2
BAD+WC
VORR.
34.38 M2
C
KÜCHE
D
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
Immobilien.Sablatnig.

Objektbeschreibung

Diese charmante und hochwertig renovierte Etagenwohnung liegt im Zentrum der idyllischen Stadt **Traismauer** und bietet Ihnen modernes Wohnambiente auf rund **74,05 m²** – ideal für Paare, kleine Familien oder clevere Anleger!

Die Immobilie befindet sich im **2. Obergeschoss** eines historischen Gebäudes aus dem Jahr **1900**, das im **Jahr 1995 durch einen Dachgeschossausbau** erweitert wurde. Die Wohnung selbst wurde **neu und hochwertig renoviert** und überzeugt durch ihren gepflegten Zustand sowie ihren funktionalen Grundriss.

Highlights auf einen Blick

- **Wohnfläche:** 74,05 m²
- **Zimmer:** 3 (inkl. 2 Schlafzimmer)
- **Bad/WC:** 1 Badezimmer mit Fenster und Dusche
- **Küche:** Offene Wohnküche mit moderner Einbauküche
- **Böden:** Laminat und Fliesen
- **Bauweise:** Massivbau
- **Fenster:** Kunststofffenster mit Doppel-/Mehrfachverglasung
- **Heizung:** Zentralheizung mittels Gas
- **TV:** Kabel- oder Satellitenanschluss vorhanden

Bestehendes Mietverhältnis

Die Wohnung ist derzeit **vermietet** und bietet somit eine attraktive **Anlagechance mit laufenden Mieteinnahmen**.

- **Mietbeginn:** 01.06.2023
- **Befristung:** 5 Jahre
- **Mietende:** 31.05.2028

Für Anleger bedeutet das: **Sofortige Einnahmen** ab dem ersten Tag – ohne Leerstandsrisiko.

Lage & Infrastruktur

Traismauer bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität in Kombination mit bester Infrastruktur. Die Wohnung befindet sich **direkt im Zentrum** – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Banken, Ärzte, Gastronomiebetriebe sowie der **Bahnhof** sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die perfekte Anbindung macht den Standort auch für Pendler attraktiv.

Fazit

Diese Immobilie vereint **Komfort, Stil und zentrale Lage** in einem historischen und dennoch modernen Wohnambiente. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – dieses Angebot sollten Sie sich nicht entgehen lassen!Überzeugen sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin.

Yvonne Setik

? +43 664 211 24 61

setik@immobilien-sablatnig.at

Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf den uns vom Abgeber bzw. Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Änderungen sowie Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorinformation. Maßgeblich sind ausschließlich die im jeweiligen Kauf- bzw. Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen.

Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Klinik <500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap